



Labor & Public Economics: Mengulas Program Tapera, Apakah Solusi yang Tepat?

¹ Bidang Kajian Microeconomics Dashboard

² Departemen Antropologi Sosial, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Indonesia

2024

Ringkasan

- Pemerintah Indonesia mengesahkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).
- Tapera bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- Kepesertaan Tapera terdiri dari pekerja dan pekerja mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum, dengan besar iuran simpanan sebesar 3% dari penghasilan yang dilaporkan setiap bulannya.
- Pengesahan PP Tapera menimbulkan banyak polemik dan penolakan khususnya dari asosiasi pengusaha dan buruh/pekerja yang terdampak langsung dari aturan tersebut.
- Di satu sisi, Tapera dimaksudkan sebagai dana gotong royong untuk membantu pekerja berpenghasilan rendah dalam hal pembiayaan perumahan; namun demikian, program ini dianggap memberatkan beban iuran pengusaha dan pekerja.
- Sementara itu, akar permasalahan utama dalam sektor perumahan di Indonesia saat ini bukan hanya pada tingginya harga rumah dan rendahnya penghasilan masyarakat saja, melainkan juga terkait dengan rumah yang tidak memenuhi standar layak huni serta *backlog* perumahan karena ketimpangan yang terjadi antara pasokan dan permintaan yang tidak seimbang.
- Skema manfaat dari program Tapera juga dirasa kurang transparan dan cenderung mengabaikan pekerja berpendapatan menengah.
- Kebijakan Tapera dapat berhasil apabila terdapat transparansi dan mekanisme yang baik; selain itu, diperlukan pula pengawasan dan evaluasi secara berkala, terutama terkait dengan manajemen pengelolaan dana nasabah guna menghindari adanya mismanajemen atau penyalahgunaan anggaran, dan untuk mendorong peningkatan pemanfaatan dana bagi MBR dalam mengakses perumahan layak huni.

Raniah Salsabila¹
Asisten Bidang Kajian -
Kajian
raniahsalsaa@gmail.com

Qisha Quarina¹
Koordinator Bidang Kajian
Microeconomics Dashboard
qisha.quarina@ugm.ac.id

Ridho Saputra²
Penulis Kolaborator
Microeconomics Dashboard
ridosptr12@gmail.com



Pendahuluan

Pemerintah Indonesia mengesahkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Sebelumnya, Pemerintah telah mengesahkan Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan serta PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera merupakan simpanan peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan beserta hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Pengesahan peraturan tentang penyelenggaraan Tapera tersebut menjadi pembahasan yang sedang hangat diperbincangkan saat ini. Pasalnya, peraturan yang mewajibkan perusahaan untuk mendaftarkan pekerjanya paling lambat pada tahun 2027 ini, akan sangat dirasakan oleh kelas pekerja dan pengusaha yang terdampak secara langsung.

Dalam menanggapi berlakunya peraturan tersebut, Asosiasi Pengusaha Indonesia (APINDO) dengan tegas menyatakan penolakannya terkait peraturan yang mewajibkan potongan gaji bagi kelas pekerja. Sejalan dengan APINDO, Serikat Buruh/Pekerja juga turut memberikan penolakan pemberlakuan program Tapera yang dinilai semakin memberatkan beban iuran (Gading, 2024). Pemberlakuan aturan untuk mewajibkan seluruh pekerja dan perusahaan untuk membayar iuran justru dinilai memberatkan, baik dari kalangan pekerja maupun sektor pengusaha. Terlebih lagi dengan sudah adanya program Manfaat Layanan Tambahan (MLT) perumahan pekerja yang melekat pada kepesertaan program Jaminan Hari Tua (JHT) BPJS Ketenagakerjaan. Mengacu pada Peraturan Menteri Ketenagakerjaan (Permenaker) Nomor 17 Tahun 2021, dapat diketahui bahwa pemerintah sudah memiliki empat jenis layanan tambahan yang dapat diakses oleh peserta BPJS Ketenagakerjaan, yaitu kredit kepemilikan rumah (KPR), pinjaman uang muka perumahan (PUMP), pinjaman renovasi perumahan (PRP), dan fasilitas pembiayaan perumahan pekerja/kredit konstruksi (FPPP/KK). Dengan adanya program yang sudah berjalan lebih dulu, seharusnya pemerintah hanya perlu melakukan optimalisasi terhadap program yang ada, terutama terkait dengan pemanfaatan dana untuk perumahan rakyat. Maka dari itu, kajian edisi ini akan mengulas program Tapera, apakah solusi yang tepat?



Program Tabungan Perumahan Rakyat

Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat ditetapkan pemerintah Indonesia sejak tahun 2016 dengan tujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Dana Tapera dikelola oleh BP Tapera. BP Tapera melaksanakan program pengelolaan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang berasal dari APBN untuk pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)¹ dengan penghasilan maksimal Rp 8.000.000 melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera².

Kepesertaan Tapera terdiri dari pekerja dan pekerja mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum. Definisi pekerja yang dimaksud adalah setiap orang yang bekerja dan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan (Perpu), antara lain Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS), Aparatur Sipil Negara (ASN), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Kepolisian Republik Indonesia (Polri), pejabat negara, pekerja atau buruh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Badan Usaha Milik Desa (BUMDes), Badan Usaha Milik Swasta (BUMS), serta pekerja lainnya yang menerima gaji atau upah. Sedangkan definisi pekerja mandiri yang dimaksud yaitu setiap orang yang bekerja dengan tidak bergantung pada pemberi kerja untuk memperoleh penghasilan. Sementara itu, **kepesertaan Tapera bagi pekerja bersifat wajib** dan didaftarkan oleh pemberi kerja, namun **kepesertaan bagi pekerja mandiri bersifat sukarela**. Peserta Tapera harus berusia minimal 20 tahun atau sudah menikah saat mendaftar serta memiliki penghasilan paling sedikit sebesar upah minimum wajib, namun bagi pekerja mandiri yang memiliki penghasilan di bawah upah minimum juga dapat mendaftar (Indonesia 2016, 2020a, 2024). Kepesertaan Tapera diwajibkan bagi seluruh pekerja maupun pekerja mandiri yang memenuhi kriteria paling lambat tahun 2027.

¹ Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau MBR merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

² Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh bank penyalur Dana FLPP.



Di sisi lain, kepesertaan Tapera dapat berakhir jika pekerja telah memasuki usia pensiun atau mencapai usia 58 tahun bagi pekerja mandiri, meninggal dunia, dan tidak memenuhi kriteria sebagai peserta selama 5 (lima) tahun berturut-turut. Peserta yang berakhir masa kepesertaannya berhak memperoleh pengembalian simpanan beserta hasil pemupukannya paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kepesertaan berakhir. Sementara tingkat hasil pemupukan Dana Tapera paling sedikit sebesar rata-rata tingkat suku bunga deposito standar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan telah mempertimbangkan komponen biaya pengelolaan pemupukan Dana Tapera (Indonesia 2016, 2020a, 2024). Namun, peserta Tapera tidak semata-mata dapat secara mudah memperoleh pembiayaan perumahan karena peserta harus memenuhi syarat serta pembiayaan perumahan diberikan menurut urutan prioritas seperti yang termuat dalam pasal 38 dan 39 PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (pada Tabel 1).

Tabel 1. Syarat dan Urutan Prioritas Pembiayaan Perumahan

Pasal 38 Syarat Peserta Memperoleh Pembiayaan Perumahan	Pasal 39 Urutan Prioritas Pembiayaan Perumahan
<ol style="list-style-type: none">1. Masa kepesertaan paling sedikit 12 bulan;2. Termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;3. Belum memiliki rumah; dan4. Menggunakan dana untuk pembiayaan kepemilikan rumah pertama, pembangunan rumah pertama, atau perbaikan rumah pertama.	<ol style="list-style-type: none">1. Lama masa kepesertaan;2. Tingkat kelancaran membayar simpanan;3. Tingkat kemendesakan kepemilikan rumah dengan kriteria:<ol style="list-style-type: none">a. Jumlah anggota keluargab. Penghasilan terendahc. Lama menunggu pembiayaand. Usia; dan4. Ketersediaan <u>dana</u> pemanfaatan.

Sumber: Kompilasi penulis.

Lebih lanjut, peserta Tapera akan membayar iuran simpanan sebesar 3% dari penghasilan yang dilaporkan setiap bulannya. Bagi pekerja, iuran tersebut dibayarkan oleh pemberi pekerja sebesar 0,5% dan pekerja sebesar 2,5%, sedangkan pekerja mandiri menanggung seluruhnya (3%). Sementara manfaat Tapera yang ditawarkan dalam bentuk pembiayaan perumahan selama peserta aktif dan dengan masa kepesertaan paling sedikit 12 bulan, atau berupa manfaat tabungan pensiun yang dijelaskan pada Tabel 2.



Tabel 2. Manfaat Tapera bagi Peserta

Manfaat Pembiayaan Tapera			Manfaat Tabungan Saat Pensiun
Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	Kredit Renovasi Rumah (KRR)	Kredit Pembangunan Rumah (KBR)	
Pembiayaan untuk memiliki rumah layak huni.	Pembiayaan untuk meningkatkan kenyamanan rumah.	Pembiayaan untuk membangun rumah layak huni.	Pengembalian tabungan dan hasil pemupukan pada saat kepesertaan berakhir.
1. Uang muka: 0% 2. Suku bunga: 5% 3. Cicilan: tetap sampai lunas 4. Jangka waktu: maksimal 30 tahun	1. Suku bunga: 5% 2. Cicilan: tetap sampai lunas 3. Jangka waktu: maksimal 5 tahun	1. Suku bunga: 5% 2. Cicilan: tetap sampai lunas 3. Jangka waktu: maksimal 15 tahun	

Sumber: Kompilasi penulis.

Tabel 3. Keunggulan dan Kelemahan Program Tapera bagi Peserta

Keunggulan	Kelemahan
Memudahkan MBR dalam mengakses kepemilikan rumah layak huni.	Manfaat bagi peserta yang tidak mengambil program akan minim.
Pemilihan lokasi perumahan dilakukan secara independen oleh peserta.	Penerima manfaat terbatas kuota tahunan.
Mekanisme cicilan dengan suku bunga mulai 5% dengan cicilan tetap dan jangka waktu hingga 30 tahun.	Manfaat program hanya dapat diakses oleh MBR.
Menjadi potensi pasar baru bagi perbankan dalam menyalurkan pembiayaan rumah.	Membutuhkan transparansi anggaran dan evaluasi ketercapaian target secara berkelanjutan.
Mengurangi <i>backlog</i> perumahan.	Adanya potensi mismanajemen pengelolaan dana yang menyebabkan kerugian nasabah.

Sumber: Kompilasi penulis.



Program Tapera dimaksudkan sebagai dana gotong royong, artinya pekerja dengan upah atau penghasilan di atas upah minimum dan telah memiliki rumah maka dapat menabung di Tapera untuk membantu pekerja lain yang belum memiliki rumah. Jika dilihat dari sisi pemerintah, program Tapera didesain sebagai program pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mengatasi permasalahan perumahan di Indonesia. Namun, disahkannya program Tapera menuai berbagai pro dan kontra di masyarakat.

Pihak yang bergerak di sektor perumahan beranggapan bahwa program Tapera sebagai 'solusi yang tepat' untuk mengatasi defisit perumahan (*backlog*); sedangkan jika dilihat dari sisi pekerja yang belum berencana memiliki rumah dalam jangka waktu tertentu, program Tapera dianggap sebagai program yang 'sia-sia' (Nugraha, 2024). Lebih lanjut, pekerja beranggapan bahwa hasil pemupukan program Tapera tidak dapat dijamin lebih tinggi dibandingkan dengan instrumen investasi lainnya di pasar keuangan yang lebih lanjut disimulasikan pada studi kasus Kotak 1. Serta berbagai kasus *fraud* yang dilakukan oleh badan pengelola dana masyarakat, seperti Jiwasraya, Asabri, dan Taspen, meningkatkan rasa ketidakpercayaan masyarakat.



Kotak 1. Simulasi Pekerja sebagai Peserta Tapera

Simulasi Kasus Pekerja dengan Upah Minimum Provinsi (UMP) DI Yogyakarta

Individu merupakan pekerja yang bekerja di salah satu instansi di Yogyakarta dengan **penghasilan per bulan sebesar Rp 2.125.898**. Individu tersebut **berusia 25 tahun**, telah menikah, memiliki 2 (dua) anak, dan belum memiliki rumah. Dari penghasilan setiap bulan yang diterima, individu membayar iuran setiap bulan untuk **BPJS Kesehatan sebesar Rp 140.000 (Rp 35.000 x 4)** dan iuran **BPJS Ketenagakerjaan (JKK, JKM, JHT, JP, dan JKP) sebesar Rp 85.036 (2%+1%+0,46%+0,4%+0,24% dari penghasilan)**. Kemudian, jika individu tersebut mendaftarkan diri sebagai peserta Tapera, maka individu akan membayar **iuran Tapera sebesar Rp 53.147 (2,5% penghasilan)** setiap bulan. Dengan demikian, penghasilan bersih yang tersisa setiap bulannya untuk biaya kehidupan sehari-hari sebesar Rp 1.847.714.

Lebih lanjut, terdapat 2 (dua) pilihan manfaat Tapera yang dapat diperoleh individu sebagai berikut:

1. Manfaat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)/Kredit Renovasi Rumah (KRR)/Kredit Pembangunan Rumah (KBR)
Jika individu ingin membeli rumah dengan KPR/melakukan renovasi rumah dengan KRR/melakukan pembangunan rumah dengan KBR, maka individu wajib menjadi peserta aktif dengan masa iur minimal 1 (satu) tahun.
2. Manfaat Tabungan Saat Pensiun
Jika individu tidak ingin menggunakan Tapera untuk membeli rumah, maka simpanan dan hasil pemupukan Tapera dapat diambil ketika individu pensiun atau berusia 58 tahun. Artinya, **masa iur Tapera individu hingga pensiun yaitu 33 tahun**. Selanjutnya, dengan menggunakan simulasi perhitungan **future value of annuity** dan **tingkat bunga 5%**, individu tersebut dapat memperoleh **manfaat Tapera saat pensiun sebesar Rp 61.274.656**.

Simulasi Kasus Pekerja dengan Penghasilan Rp 10.000.000

Individu merupakan pekerja yang bekerja di salah satu instansi dengan **penghasilan per bulan sebesar Rp 10.000.000**. Individu tersebut **berusia 25 tahun**, telah menikah, memiliki 2 (dua) anak, dan belum memiliki rumah. Dari penghasilan setiap bulan yang diterima, individu membayar iuran setiap bulan untuk **BPJS Kesehatan sebesar Rp 140.000 (Rp 35.000 x 4)**, iuran **BPJS Ketenagakerjaan (JKK, JKM, JHT, JP, dan JKP) sebesar Rp 400.000 (2%+1%+0,46%+0,4%+0,24% dari penghasilan)**, dan **PPH 21 sebesar Rp 193.750**. Kemudian, jika individu tersebut mendaftarkan diri sebagai peserta Tapera, maka individu akan membayar **iuran Tapera sebesar Rp 250.000 (2,5% penghasilan)** setiap bulan. Dengan demikian, penghasilan bersih yang tersisa setiap bulannya untuk biaya kehidupan sehari-hari sebesar Rp 9.016.250.

Lebih lanjut, terdapat 2 (dua) pilihan manfaat Tapera yang dapat diperoleh individu sebagai berikut:

1. Manfaat Tabungan Saat Pensiun
Untuk kasus ini, individu hanya bisa memanfaatkan dalam bentuk tabungan saat pensiun (simpanan dan hasil pemupukannya) yang dapat diambil ketika individu pensiun atau berusia 58 tahun. Artinya, **masa iur Tapera individu hingga pensiun yaitu 33 tahun**. Selanjutnya, dengan menggunakan simulasi perhitungan **future value of annuity** dan **tingkat bunga 5%**, individu tersebut dapat memperoleh **manfaat Tapera saat pensiun sebesar Rp 288.229.575**.

Sumber: Simulasi penulis.



Perbedaan Tapera dengan Manfaat Layanan Tambahan BPJS Ketenagakerjaan

Di sisi lain, sejak tahun 2016, Indonesia telah memiliki program BPJS Ketenagakerjaan yang menawarkan Manfaat Layanan Tambahan (MLT) bagi peserta program Jaminan Hari Tua (JHT) sebagai komitmen pemerintah untuk meningkatkan kepemilikan perumahan. Program MLT dimaksudkan agar peserta memperoleh kemudahan untuk memiliki rumah melalui Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) maksimal Rp 150 juta, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maksimal RP 500 juta, serta Pinjaman Renovasi Perumahan (PRP) maksimal Rp 200 juta. Peserta program JHT membayar iuran sebesar 5,7% dari penghasilan agar dapat memperoleh Manfaat Layanan Tambahan (BPJS Ketenagakerjaan, 2023). Adapun penjelasan perbedaan program Tapera dan MLT BPJS Ketenagakerjaan dapat dilihat pada Tabel 4.





Tabel 4. Perbedaan Tapera dengan MLT BPJS Ketenagakerjaan

	Tapera	MLT BPJS Ketenagakerjaan
Regulasi	PP Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat	Peraturan Menteri Ketenagakerjaan (Permenaker) Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Permenaker Nomor 35 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan dalam Program Jaminan Hari Tua
Definisi	Simpanan/tabungan peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan beserta hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.	Manfaat Layanan Tambahan (MLT) adalah fasilitas pembiayaan perumahan dan/atau manfaat lain yang diberikan oleh BPJS Ketenagakerjaan kepada peserta JHT.
Kepesertaan	<ol style="list-style-type: none">1. Pekerja (wajib)2. Pekerja mandiri (sukarela)	<ol style="list-style-type: none">1. Pekerja2. Pekerja mandiri
Iuran/Simpanan	<ol style="list-style-type: none">1. Pekerja: 2,5% pekerja, 0,5% pemberi kerja2. Pekerja mandiri: 3% pekerja	5,7% (iuran JHT): 2% pekerja, 3,7% pemberi kerja
Manfaat	<ol style="list-style-type: none">1. Pembiayaan pemilikan rumah pertama (maksimal Rp 168 juta untuk wilayah non-Papua, dan Rp 219 Juta untuk wilayah Papua)2. Pembangunan rumah pertama (maksimal Rp 120 juta untuk wilayah non-Papua, dan Rp 150 Juta untuk wilayah Papua)3. Perbaikan rumah pertama (maksimal Rp 60 juta untuk wilayah non-Papua, dan Rp 75 Juta untuk wilayah Papua)	<ol style="list-style-type: none">1. PUMP (maksimal Rp 150 juta)2. KPR (maksimal Rp 500 juta)3. PRP (maksimal RP 200 juta)
Suku Bunga	Hasil pemupukannya paling sedikit sebesar rata-rata tingkat suku bunga	Suku bunga yang dikenakan kepada peserta: paling tinggi 5% di



	deposito standar yang berlaku pada Bank pemerintah untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.	atas tingkat suku bunga Bank Indonesia <i>Repo Rate</i> 7 (tujuh) hari. Suku bunga penempatan deposito: paling tinggi 2% di atas tingkat suku bunga Bank Indonesia <i>Repo Rate</i> 7 (tujuh) hari.
Syarat Memperoleh Manfaat	<ol style="list-style-type: none">1. Masa kepesertaan paling sedikit 12 bulan;2. Termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;3. Belum memiliki rumah; dan4. Menggunakan dana untuk pembiayaan kepemilikan rumah pertama, pembangunan rumah pertama, atau perbaikan rumah pertama <p>Catatan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Peserta yang dapat menerima pembiayaan adalah Peserta yang telah memenuhi ketentuan dan persyaratan dapat memanfaatkan pembiayaan Tapera berdasarkan urutan prioritas yang ditetapkan setiap 1 (satu) tahun sekali.• Informasi penetapan akan diinformasikan melalui portal kepesertaan atau media komunikasi resmi lainnya.	<ol style="list-style-type: none">1. Terdaftar sebagai peserta minimal 1 (satu) tahun;2. Pemberi kerja tertib administrasi kepesertaan dan pembayaran iuran;3. Belum memiliki rumah sendiri (bagi pengajuan PUMP atau KPR) atau telah memiliki rumah yang akan direnovasi (bagi pengajuan PRP);4. Peserta aktif membayar iuran;5. Telah mendapat persetujuan dari BPJS Ketenagakerjaan terkait persyaratan kepesertaan; dan6. Memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku pada Bank Penyalur dan OJK.

Sumber: Kompilasi penulis.



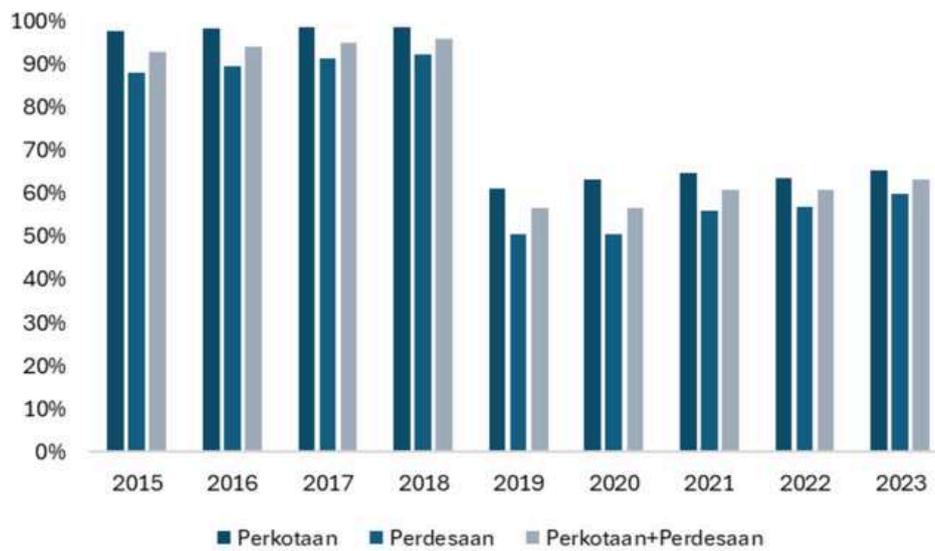
Permasalahan Perumahan di Indonesia

Setiap warga negara berhak bertempat tinggal seperti yang termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H. Selain itu, salah satu misi untuk mencapai Indonesia Emas 2045 yaitu pembangunan infrastruktur melalui akses perumahan dan permukiman layak, aman, dan terjangkau (Indonesia, 2020b). Namun faktanya di Indonesia masih memiliki beberapa permasalahan dalam sektor perumahan, antara lain rumah yang tidak memenuhi standar layak huni serta defisit atau *backlog* perumahan karena antara pasokan dan permintaan tidak seimbang, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Kementerian PUPR, 2019; Nugraha, 2024). Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan definisi MBR yaitu masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Sementara definisi rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni (Indonesia, 2011).

Pada Gambar 1 menunjukkan bahwa di tahun 2019 Indonesia mengalami penurunan drastis persentase rumah tangga yang memiliki rumah layak dan terjangkau dibandingkan tahun 2018 dan sebelumnya. Hal tersebut disebabkan berbagai faktor yang memengaruhi keputusan rumah tangga memiliki rumah. Faktor pertama yang memengaruhi kepemilikan rumah yaitu pendapatan rumah tangga (BPS, 2023a). Selain itu, penurunan persentase rumah tangga yang memiliki rumah layak juga disebabkan oleh peningkatan harga rumah dari tahun ke tahun disertai dengan laju inflasi yang makin meningkat (Bank Indonesia, 2024). Berdasarkan Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia pada Gambar 2 menunjukkan perkembangan harga properti meningkat dari tahun ke tahun, meskipun Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di tahun 2023 sedikit lebih rendah dibandingkan tahun 2022.



Gambar 1. Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Rumah yang Layak dan Terjangkau menurut Daerah Tempat Tinggal



Sumber: BPS 2023c (diolah penulis).

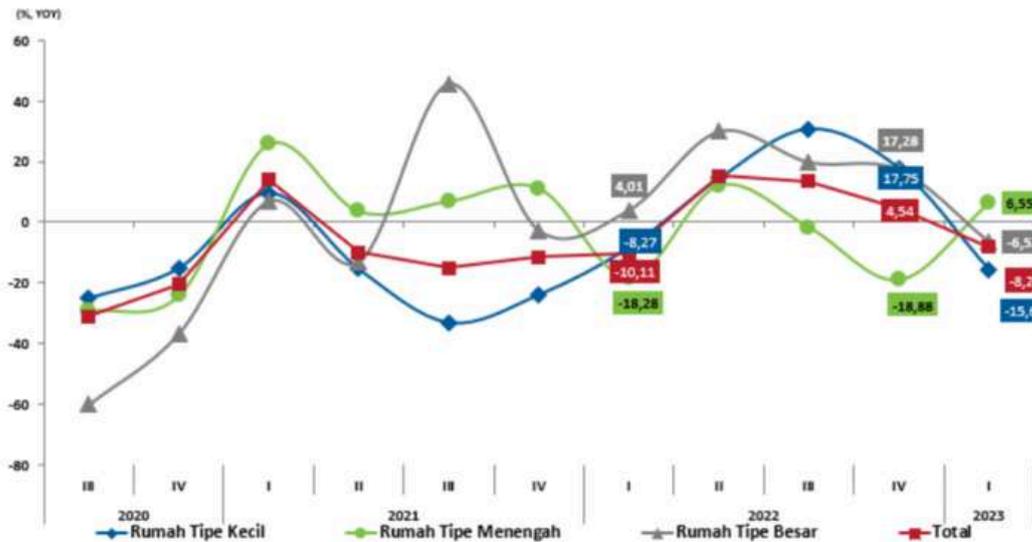
Gambar 2. Perkembangan Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR)



Sumber: Bank Indonesia (2024).



Gambar 3. Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , yoy)



Sumber: Bank Indonesia (2024).

Sementara dari sisi suplai atau penjualan, penjualan properti residensial justru mengalami penurunan (Gambar 3). Penurunan penjualan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain kenaikan harga bahan bangunan, masalah perizinan/birokrasi, suku bunga KPR, proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR, dan perpajakan. Pada Gambar 4, berdasarkan hasil SHPR Bank Indonesia menunjukkan bahwa faktor paling dominan yang memengaruhi penurunan penjualan rumah karena kenaikan harga bangunan. Kemudian, faktor suku bunga KPR dan masalah perizinan/birokrasi menjadi faktor kedua paling dominan yang memengaruhi penurunan penjualan rumah.



Gambar 4. Faktor yang Menghambat Penjualan Rumah

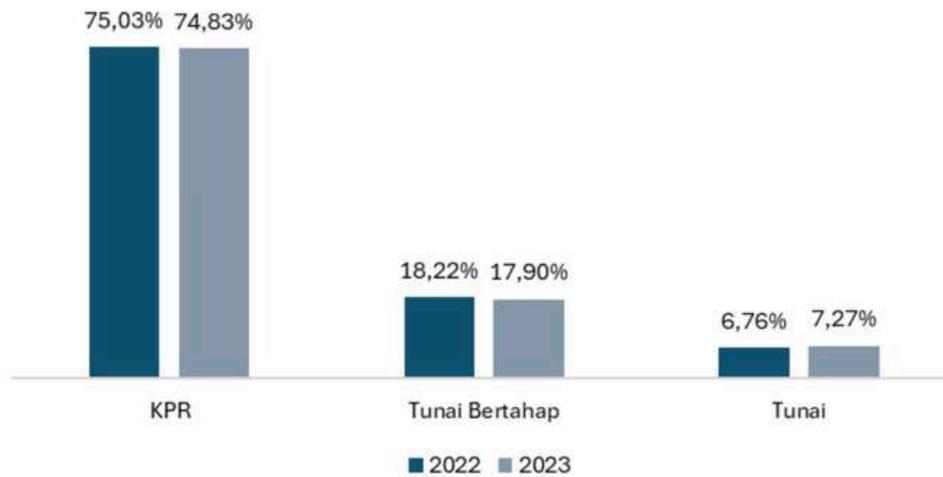


Sumber: Bank Indonesia (2024).

Sementara itu, jika dilihat dari cara rumah tangga membeli rumah, sebagian besar rumah tangga di Indonesia membeli rumah melalui sumber pembiayaan KPR (lebih dari 70%). Serta hanya sedikit rumah tangga yang membeli rumah dengan pembiayaan secara tunai, baik tunai maupun tunai bertahap. Perbedaan cara pembelian rumah sangat ditentukan oleh status ekonomi rumah tangga (Bank Indonesia, 2024). Program KPR merupakan program yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah untuk membeli atau memperbaiki rumah dengan fasilitas kredit. Berbagai perbankan di Indonesia juga telah menawarkan fasilitas KPR. Namun demikian, akses terhadap KPR sangat terbatas bagi rumah tangga yang memiliki penghasilan tetap karena keterangan penghasilan atau slip gaji diperlukan sebagai salah satu syarat memperoleh KPR. Oleh karena itu, salah satu solusi yang ditawarkan pemerintah untuk mengatasi kesenjangan rumah tangga dalam mengakses perumahan yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan masyarakat berpenghasilan menengah bawah (MBB) (BPS, 2023b).



**Gambar 5. Sumber Pembiayaan Konsumen Membeli Properti Residensial (%
Konsumen Pembeli Properti Residensial)**



Sumber: Bank Indonesia 2024 (diolah penulis).



Apakah Tapera Solusi yang Tepat?

Hadirnya Tapera memiliki tujuan besar untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni – khususnya bagi masyarakat berpendapatan rendah (MBR). Namun, dilema dalam sektor perumahan di Indonesia saat ini merupakan masalah kompleks yang dihadapi oleh masyarakat. Hadirnya Tapera dirasa tidak cukup membawa angin segar bagi masyarakat untuk menggapai impian memiliki rumah yang layak huni. Besaran iuran yang diperhitungkan sebesar 3% dari penghasilan yang dilaporkan setiap bulannya dirasa menjadi angka yang mustahil untuk menghadirkan rumah yang layak huni. Akar permasalahan utama dalam sektor perumahan di Indonesia saat ini bukan hanya pada tingginya harga rumah dan rendahnya penghasilan masyarakat saja, melainkan juga terkait dengan rumah yang tidak memenuhi standar layak huni serta *backlog* perumahan karena ketimpangan yang terjadi antara pasokan dan permintaan yang tidak seimbang.

Tujuan besar program Tapera yaitu untuk memberikan akses perumahan layak huni bagi masyarakat berpendapatan rendah merupakan tujuan yang baik. Pengaturan masyarakat berpendapatan rendah yang diatur dalam Keputusan Menteri PUPR No.242/KPTS/M/2020 telah mengatur batasan maksimal dengan menysasar pada masyarakat dengan penghasilan maksimal Rp 8.000.000 per bulannya. Dengan adanya aturan ini, pemerintah telah menysasar pada kelompok masyarakat berpendapatan rendah untuk dapat mengakses kepemilikan perumahan layak huni.

Namun demikian, dalam aturan Tapera yang ada tidak dijelaskan mengenai berapa banyak kuota bagi masyarakat yang dapat mengakses manfaat dari Tapera itu sendiri. Mengingat bahwa tidak semua peserta Tapera dapat mengakses permodalan KPR, KRR, ataupun KBR secara cuma-cuma, di mana terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dan salah satu kunci utamanya adalah masuknya peserta ke dalam kuota tahunan penerima manfaat Tapera. Peserta Tapera dengan berpendapatan rendah yang tidak mendapatkan kuota harus menunggu sampai waktu yang tidak ditentukan. Untuk itu, dalam hal ini pemerintah harus menunjukkan transparansi terkait dengan cara pemilihan peserta yang termasuk ke dalam kuota tahunan, dan mekanisme pemeringkatannya. Hal ini dilakukan guna meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada pemerintah, khususnya bagi program Tapera itu sendiri.



Lain halnya dengan MBR yang mendapatkan akses lebih mudah pada perumahan, masyarakat dengan pendapatan menengah dan masyarakat yang telah memiliki rumah menjadi kelompok yang tidak mendapatkan perhatian khusus. Dalam aturan PP Nomor 25 Tahun 2020, disebutkan bahwa bagi peserta non-MBR maka akan mendapatkan pengembalian uang simpanan dan pemupukannya pada masa berakhirnya kepesertaan. Berakhirnya kepesertaan Tapera dalam hal ini dapat disebabkan oleh berakhirnya masa kerja atau pensiun pada usia 58 tahun bagi pekerja mandiri, meninggal dunia, atau tidak memenuhi kriteria sebagai peserta selama 5 (lima) tahun berturut-turut. Uang simpanan yang dikembalikan ini akan ditambah dengan hasil pemupukan sebesar 4,5%-4,8% (Gading, 2024). Namun, dalam hal ini pemerintah dirasa masih kurang memperhatikan masyarakat berpendapatan menengah, mengingat kelompok ini seringkali tidak mendapatkan prioritas karena dianggap mampu mencukupi kebutuhan hidupnya. Dengan adanya kewajiban untuk membayar iuran bulanan sebesar 2,5% atau 3% bagi pekerja mandiri ini, masyarakat berpendapatan menengah sebenarnya dapat memanfaatkan dana tersebut untuk investasi lainnya. Untuk itu, pemerintah seharusnya juga dapat memberikan perhatian kepada masyarakat berpendapatan menengah dan memberikan alternatif lain terhadap akses peningkatan kesejahteraan ekonominya.

Mengutip Direktur Eksekutif Center of Reform on Economics (CORE), Mohammad Faisal menilai bahwa Tapera dapat berhasil apabila pengelolaannya dilakukan secara transparan. Tanpa adanya transparansi dan mekanisme yang baik, bukan tidak mungkin Tapera menjadi program yang tidak berguna dan hanya akan menjadi beban ekonomi bagi masyarakat (Karina, 2024). Lebih lanjut, keberhasilan Tapera juga harus diikuti dengan pengawasan dan evaluasi secara berkala, terutama terkait dengan manajemen pengelolaan dana nasabah. Hal ini dilakukan guna menghindari adanya mismanajemen atau penyalahgunaan anggaran, dan mendorong peningkatan pemanfaatan dana bagi MBR dalam mengakses perumahan layak huni.

Adapun gambaran strategi atau kebijakan Pemerintah di beberapa negara lain terkait isu perumahan rakyat dapat dilihat pada rangkuman pada Tabel 5.



Tabel 5. Strategi Pemerintah di Negara Lain dalam Menghadapi Persoalan Perumahan Rakyat

Negara	Deskripsi Program	Sasaran
Singapura	Badan Pembangunan Perumahan (HDB) Singapura mengadakan proyek rumah susun baru yang pada mulanya tidak memiliki dinding sekat di dalam unit rusun. Hal ini ditujukan guna memberikan kesempatan kepada pembeli untuk menentukan luas tiap-tiap ruangan dalam unit rusunnya.	Masyarakat yang baru pertama kali membeli rumah
China	Pada pertengahan Mei 2024 ditetapkan aturan baru soal proyek rusun di sejumlah kota, salah satunya adalah Kota Beijing yang mengizinkan pemerintah daerah untuk membeli rusun yang belum terjual, kemudian rusun tersebut dapat disewakan atau dijual ke masyarakat dengan harga yang lebih rendah.	Masyarakat yang baru pertama kali membeli rumah, dengan melonggarkan persyaratan pembelian rumah pertama.
Eropa (Jerman)	Terdapat program rumah sosial atau <i>Fugerei</i> yang dapat disewa dengan harga murah. <i>Fugerei</i> di Jerman dalam hal ini merupakan kompleks rumah murah yang telah dibangun pada tahun 1514 oleh keluarga Fugger. Hingga saat ini, biaya sewa tahunan hunian murah ini tidak sampai 1 euro. Selain itu, Jerman juga memiliki program 1,1 juta unit rumah yang disewakan dengan harga terjangkau.	
Inggris	Program rumah sosial dengan dinding bata merah yang menjadi ciri khasnya. Adanya ciri khas dalam program rumah sosial di Inggris ini justru menyebabkan stratifikasi karena masyarakat yang memiliki penghasilan lebih baik memilih menyewa atau tinggal di tempat lain sehingga masyarakat yang tinggal di rumah sosial dianggap komunitas kelas bawah.	
Kenya	Pada 19 Maret 2024, pemerintah mengesahkan aturan yang mewajibkan pemotongan gaji pekerja untuk tabungan perumahan, meskipun aturan tersebut berulang kali ditolak. Aturan tersebut dianggap perlu untuk mengatasi kekurangan rumah melalui konsep gotong royong menyediakan perumahan.	

Sumber: Kompilasi penulis.



Referensi

- Bank Indonesia. (2024). *Survei Harga Properti Residensial*.
- BPJS Ketenagakerjaan. (2023, April 28). *BPJamsostek Beri Kesempatan Bagi Peserta Untuk Miliki Rumah*. <https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/berita/28444/BPJamsostek-Beri-Kesempatan-Bagi-Peserta-Untuk-Miliki-Rumah>
- BPS (Badan Pusat Statistik). (2023a). *Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2023*.
- BPS (Badan Pusat Statistik). (2023b). *Statistik Perumahan dan Pemukiman 2022*.
- BPS (Badan Pusat Statistik). (2023c, December 23). *Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Dan Terjangkau Menurut Daerah Tempat Tinggal (Persen), 2021-2023*. Badan Pusat Statistik. <https://bps.go.id/id/statistics-table/2/MTIOMiMy/persentase-rumah-tangga-yang-memiliki-akses-terhadap-hunian-yang-layak-dan-terjangkau-menurut-daerah-tempat-tinggal--persen-.html>
- Gading, S. (2024, May 28). *Pengusaha: Iuran Tapera Memberatkan!* Detik.com. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7361583/pengusaha-iuran-tapera-memberatkan>
- Handoyo. (2024, May 28). *Menimbang Untung Rugi Kebijakan Tapera*. <https://nasional.kontan.co.id/news/menimbang-untung-rugi-kebijakan-tapera>
- Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Indonesia. (2016). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat*.
- Indonesia. (2020a). *Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*.
- Indonesia. (2020b). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024*.
- Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan dalam Program Jaminan Hari Tua*.
- Indonesia. (2023a). *Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat*.
- Indonesia. (2023b). *Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat*.
- Indonesia. (2024). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*.



- Karina, D. (2024, May 29). Pengamat: Ini Syarat yang Harus Dipenuhi kalau Pemerintah Mau Tapera Berhasil. Kompas TV. <https://www.kompas.tv/ekonomi/511159/pengamat-ini-syarat-yang-harus-dipenuhi-kalau-pemerintah-mau-tapera-berhasil?page=all>
- Kementerian PUPR (2019). *Kementerian PUPR Siapkan Tiga Program Unggulan Atasi Backlog Perumahan*. https://sahabat.pu.go.id/eppid/page/kilas_berita/1559/Kementerian-PUPR-Siapkan-Tiga-Program-Unggulan-Atasi-Backlog-Perumahan
- Lestari, V. (2024, May 30). *Klarifikasi BP Tapera usai Banyak Penolakan dari Karyawan Swasta dan Pengusaha*. Kompas TV. <https://www.kompas.tv/ekonomi/511438/klarifikasi-bp-tapera-usai-banyak-penolakan-dari-karyawan-swasta-dan-pengusaha>
- Masindo, A. A. (2024, May 29). *Pengamat Ekonom: Iuran Tapera Belum Efektif Atasi Masalah Kebutuhan Rumah*. <https://www.viva.co.id/bisnis/1718265-pengamat-ekonom-iuran-tapera-belum-efektif-atasi-masalah-kebutuhan-rumah?page=all>
- Nugraha, D. W. (2024, May 29). *Mengapa Gaji Karyawan Dipotong? Kompas*.
- Pryatama, Y. (2024, May 28). *Tapera Potong Gaji Karyawan, Pemerintah Harus Perhatikan Kelas Menengah*. Metro TV News.Com. <https://www.metrotvnews.com/read/NOICn77J-tapera-potong-gaji-karyawan-pemerintah-harus-perhatikan-kelas-menengah>
- Soal Tapera, Indonesia Ikuti Pola Kenya. (2024, May 19). *Kompas*.
- Tapera Paling Lambat 2027. (2024, May 29). *Kompas*.